



Tvedestrand kommune

Byggesak

Ole Bjørn Lindland

Vår saksbehandler
Maren Holm Olsen

Saksnummer
TILSYN-25/00113
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.06.2026

Vedtak, unntak fra TEK17 - 74/101

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 74 / 101 / 0 / 0
Tiltakshaver: Nils-Jørgen Gundersen

Delegert vedtak i byggesak:

- I medhold av plan- og bygningsloven §31-4 gir Tvedestrand kommune unntak fra følgende krav i TEK17:
 - TEK17 §13-6 og NS 8175 lydklasse C

Saksopplysninger

Kommunen har 21.05.26 mottatt til behandling søknad for unntak fra TEK17 §13-6.

Søknaden ble sist komplettert 21.05.26.

Kommunen har ført en tilsynssak ved byggets tilstand med fokus på lyd. Det har blitt gjennomført lydmåling av luftlyd og trinnlyd av en uavhengig tredjepart. Rapporten fra testen viser at luftlydisolasjonen tilfredsstiller kravene til lydklasse C med 3 dB margin, mens trinnlydmålingen avviker med 1 dB.

Tilsynsrapporten datert 18.05.26 gir derfor en frist på 4 uker for utbedring. Grunneier har valgt å søke unntak fra forholdet.

Bygget er et ombygd kontorbygg bygd på 1960-tallet og ombygd til bolig i 2020.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Planstatus og juridisk grunnlag

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan Verneplan Tvedestrand av 16.06.1992. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål.

Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).
Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)
Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)

Uttalelse fra andre myndigheter

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter.

Tiltaket og forhold til plangrunnlag

Tiltaket er i tråd med plan.

Vurdering av unntak fra tek17

Kommunen er gitt mulighet til å gi unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Det er videre gitt føringer for hva kommunen skal legge vekt på i vurderingen.

Her trekkes det frem byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varighet av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.

Videre skal det også vurderes forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak og fordeler som oppnås ved tiltaket.

Det er søkt om unntak fra lydkrav til trinnlyd, krav til luftlyd tilfredsstiller kravene.

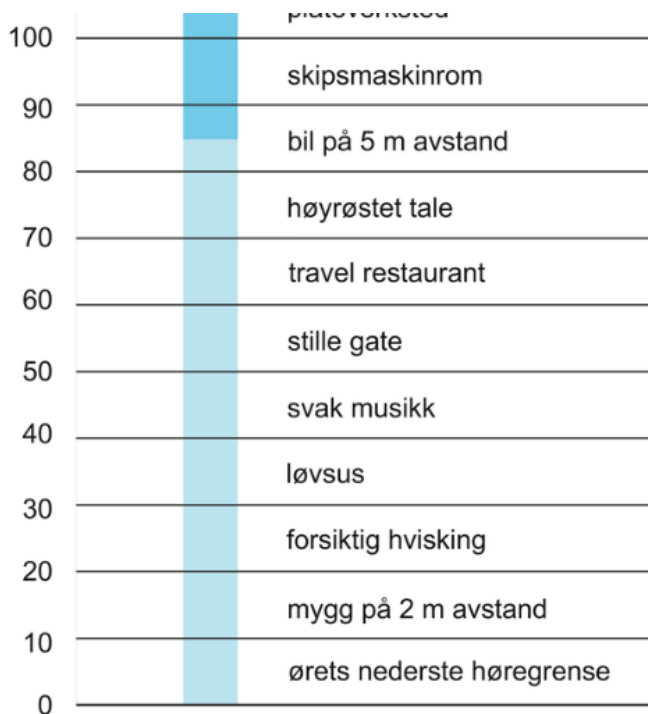
I dette tilfellet er det snakk om en boligblokk ombygd fra kontorer bygd på 1960-tallet. Bygget er ikke vernet. Bygget er plassert i sentrum og omringet av andre boliger med næring i første etasje.

I en boligblokk vil det være viktig med lyddemping for å sikre gode bomiljø. Det skal derfor ikke være lett å gi unntak fra et slikt krav. Samtidig ser vi av rapporten at avviket er svært lite.

SINTEF beskriver dB økninger slik: «Generelt kan vi si at 2-3 dB så vidt er en hørbar forskjell. 5-6 dB er derimot en veldig tydelig forskjell i lydnivå, mens 10 dB vil oppfattes som en dobling av lydstyrken.».

Videre kan vi se på denne tabellen fra store medisinske leksikon:

Kontaktinformasjon:	www.tvedestrand.kommune.no	Telefon:	+47 37 19 95 00
Postadresse:	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	E-post:	post@tvedestrand.kommune.no
Besøksadresse:	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	Org.nr.:	964965781



dB lydstyrkenivå referert til 20 µPa

I andre forskrifter slik som forskrift om arbeidsmiljø og helse (for oppholdsrom og lugarer) er det gitt et rom for avvik på 1-3 dB ettersom mindre avvik regnes som marginale og faller innenfor vanlig målepålitelighet.

Det er også relevant å trekke frem at kravet til luftlyd er oppfylt.

Kommunen vurderer dermed at avviket er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

At bygget er et ombygd kontorbygg, taler også for å gi unntak. Det er ønskelig å transformere eldre bygg fremfor å rive og erstatte ut ifra et bærekraftperspektiv.

Ansvarlig søker beskriver eventuelle tiltak for å nå kravene som lite hensiktsmessig gitt det marginale avviket. Videre vil det være vanskelig med tanke på andre tekniske krav slik som takhøyde, konflikt med eksisterende bærekonstruksjoner og etasjeskille samt at anbefalte tiltak ikke innebærer en garanti for faktisk forbedring.

Det er altså en rekke fordeler ved å gi unntak, samtidig som ulempene fremstår som svært begrensede.

Kommunen vurderer at det kan gis unntak fra omtalte krav i TEK17 med hjemmel i plan- og bygningsloven §31-4.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:

Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende

kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i artskart hos Artsdatabanken og Naturbasen hos Miljødirektoratet.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirke verdifullt naturmangfold.

Naboforhold

Kommunen vurderer at det kan unntas fra nabovarsling jf. 21-3 annet ledd. Tiltaket vurderes til å ikke berøre interessene til naboer og gjenboere og oppfyller dermed kravene til §21-3 andre ledd.

Ansvar og tiltaksklasser

Rapport for lydmåling er gjennomført av

Gebyr

Behandlingsgebyr for behandling av søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura pålydende kr 6 320,- ettersendes tiltakshaver.

Oppsummering og konklusjon

Bygningsmyndigheten finner byggeprosjektet løst på en tilfredsstillende måte, i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler.

Med hilsen

TVEDESTRAND KOMMUNE
Maren Holm Olsen
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Rapport, lydmåling

Kopimottaker: Rino Andre Rognheim

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren i Agder av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Tvedestrand kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

[Klage på byggesaksvedtak - Tvedestrand kommune](#)

Kontaktinformasjon:	www.tvedestrand.kommune.no	Telefon:	+47 37 19 95 00
Postadresse:	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	E-post:	post@tvedestrand.kommune.no
Besøksadresse:	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	Org.nr.:	964965781